

# Exklusives Neubau-Mittelhausteil in begehrter Strand naher Lage Wenningstedts (Haus B, Dauerwohnen)

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3 %, Courtage inkl. MwSt.
Freitext Courtage	3 % Käufer-Provision, inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.
Kaufpreis	2.299.000,- €
Stellplatzkaufpreis Freiplatz	15.000,- €
Anzahl Freiplatz	1



## Objektbeschreibung

In einer Top-Lage Wenningstedts, auf einem sonnigen Grundstück in Strand naher Lage, sehr ruhig gelegen, entstehen drei hochwertige Hausteile in exklusiver Bauweise mit klassischen Bäderstilelementen. Zum Verkauf stehen zwei Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung. Die Aufteilung des Hausteil 2 (Dauerwohnung) im Einzelnen: Über den Eingangsbereich des Mittelhausteils in östlicher Richtung gelangen Sie in den Flur mit Garderobe und linkerhand dem Gäste-WC. Geradeaus erstreckt sich der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit offener Küche, einem großen Panorama-Kamin und einer gemütlichen Sitzbank. Ein Austritt bietet Zugang zur sonnigen nach Westen ausgerichteten Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken und ein lichtdurchflutetes, exklusives Duschbad. Im Souterrain befinden sich neben einem weiteren Raum ein Duschbad, eine eigene Sauna, ein Hauswirtschaftsraum und der Technikraum. Jede DHH verfügt über einen eigenen Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	662 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Terrassen	1
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	Nach Fertigstellung



Jedes Hausteil besitzt ein eigenes Grundbuch.

Der Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt.

Hausteil 1 zugelassene Ferienwohnung ca. 123 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche – Brutto-Kaufpreis 2.599.000,- Euro, Stellplatz 15.000,- Euro, Netto-Kaufpreis 2.465.000,- Euro, Stellplatz 15.000,- Euro

Hausteil 2 Dauerwohnung ca. 119 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche – Brutto-Kaufpreis 2.299.000,- Euro, Stellplatz 15.000,- Euro

Hausteil 3 zugelassene Ferienwohnung ca. 123 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche – Brutto-Kaufpreis 2.599.000,- Euro, Stellplatz 15.000,- Euro, Netto-Kaufpreis 2.465.000,- Euro, Stellplatz 15.000,- Euro.

## Ausstattung

Differenzierung	Luxus
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
Kamin	Ja
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



## Lage

Wenningstedt liegt an der Westküste, nur wenige Kilometer nördlich von Westerland. Zusammen mit der Ortschaft Braderup an der Wattseite bildet es die Gemeinde Wenningstedt-Braderup. Wenningstedt gilt traditionell als Familienbad mit einer sehr persönlich-familiären Atmosphäre. Zeit füreinander haben, gemeinsam etwas unternehmen und erleben – die vielseitigen Freizeitangebote sprechen alle Generationen an. Der Ort ist insbesondere durch den breiten feinen Sandstrand unterhalb der Dünen und die Steilküste, das „Rote Kliff“, geprägt. Badevergnügen pur! Ein Bummel durch die turbulente Inselmetropole Westerland, Radtouren über die ganze Insel oder Wanderungen durch die wunderschöne Natur? Durch seine zentrale Lage ist Wenningstedt hierfür der ideale Ausgangspunkt..



## Ausstattung

- Historische Flachziegel
- Antike Fassade (weiß geschlämmt)
- Großer Panorama-Kamin
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wellnessbereich mit eigener Sauna.



## Sonstiges

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir haben diese nicht im Einzelnen überprüft. Wir haben insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernehmen deshalb keine Haftung für die Angaben der Fläche und zur baurechtlichen Nutzung der Immobilie. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei gewerblichen Vermietungen beträgt diese 3,57 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., beim Verkauf 3% inkl. MwSt. für Verbraucher gemäß § 656 c BGB (jeweils Käufer und Verkäufer) - andernfalls 6 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.





[immosylt.com](http://immosylt.com).



1 Beispielobjekt Wohn-Esszimmer



Beispielobjekt des Bauträgers 9



Beispielobjekt des Bauträgers 11



Beispielobjekt des Bauträgers 10



Beispielobjekt des Bauträgers 14



## Ansprechpartner

Neal Saurin, Immobilienmakler  
Fa. ImmoSylt  
Kirchenweg 3-5  
25980 Sylt  
Durchwahl  
Mobil  
Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

04651-2996021  
0171 3165942  
04651-2996021  
04651-4491144  
[saurin@immosylt.com](mailto:saurin@immosylt.com)  
<https://www.immosylt.com>